

Creditorе pоsсedente

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA
contro

N. Gen. Rep. 000182/11

Giudice Dr. Antonella Palamara

ELABORATO PERITALE
LOTTO N.1

Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Cordaro
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 398
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 189
C.F. CRDGPP59R19A089F - P.Iva 01913060840

con studio in Agrigento (Agrigento) Via Gioeni, 34
telefono: 092222633
cellulare: 3383917743
fax: 092222633
email: gcordarogc@libero.it

Beni in Licata (Agrigento) Via Soldato Friscaro n° 8

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 250/1000 di appartamento sito in Licata (Agrigento) frazione C/da Plaia Via Soldato Friscaro n° 8.

Composto da ingresso che dà direttamente in cucina- soggiorno, piccolo disimpegno dove prospettano la camera da letto un ripostiglio e locale bagno. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 103,5.

Identificato al catasto fabbricati: partita 1013123 intestata a _____ nato a _____

_____ foglio 108 mappale
673 subalterno 2 - 4, categoria A/3, classe 1, composto da vani 3,5, posto al piano T, -
rendita: € 119,30, - registrata all'UTE con la scheda 0466999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: centro commerciale (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), stadio (sufficiente), supermercato (sufficiente), polizia (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali i principali centri limitrofi sono Gela, le attrazioni storiche presenti sono: Ville Liberty.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0.2), porto (1), superstrada (4).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ in qualità di comproprietario
del bene oggetto di esecuzione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da atto amministrativo ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 a favore di **MONTEPASCHI SERIT SPA AGRIGENTO**, contro _____ a firma di **MONTEPASCHI SERIT** in data 23/09/2004 ai nn. 5613/2002 iscritto a **AGRIGENTO** in data 04/10/2004 al nn. 24539/4607

importo ipoteca: 17.481,86

importo capitale: 8.740,93

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 a favore di **EQUITALIA GET S.P.A.**, contro _____

a firma di **Equitalia** in data 15/04/2008 ai nn. 100532/87 iscritto a **Agrigento** in data 13/05/2008 ai nn. 12105/2231

importo ipoteca: 165.990,80

importo capitale: 82.995,40

Giudice Dr. Antonella Palamara
Perito: Arch. Giuseppe Cordaro

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 a favore di **EQUITALLIA CERIT SPA**, contro **29/01/1950**, a firma di **EQUITALLIA CERIT SPA** in data **15/01/2010** al nn. **100172/87** iscritto a Agrigento in data **01/02/2010** ai nn. **2227/144**

importo ipoteca: € 103.996,12

importo capitale: € 51.998,06

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **ASPRA FINANCE SPA, SEDE DI MILANO**, contro **nato a** a firma di Tribunale di Pisa in data **16/01/2010** ai nn. di repertorio **488** iscritto a **AGRIGENTO** in data **02/03/2010** ai nn. **5276/876**

importo ipoteca: € 23.345,64

importo capitale: € 45.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da **ATTO ESECUTIVO** a favore di **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA** contro **nato a** Licata il **29/01/1950** a firma di Tribunale di Pisa in data **03/08/2011** ai nn. **3482** trascritto a Agrigento in data **06/09/2011** ai nn. **19057/15231**

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile è in corso di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85, giusta istanza di sanatoria edilizia con prot. n. 41334 del 03/11/1986 presentata dal signor **regolarizzabili** mediante Condono Edilizio legge 47/85.

Costo Oblazione al 31/01/2014: € 1.464,47

Costo Oneri Concessori: € 32,00

Diritti di Segreteria: € 258,23

Per Parere Igienico Sanitario: € 150,00

Per marche da bollo, si considerano 3 bolli da € 16,00: € 48,00

Per trascrizione Concessione Edilizia: € 292,00

Oneri totali: € 2.244,70

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Il fabbricato è dotato di cisterna dell'acqua e di scarico fognario con pozzo disperdente in comune.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

06/10/1952 proprietario dal 22/02/1982 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio **Guglielmino Giovanni** in data **22/02/1982** ai nn. **3279**, trascritto a Agrigento in data **18/03/1982** ai nn. **4875/4358**. L'atto si riferisce all'acquisto, dai coniugi

della metà indivisa del terreno dove oggi sono edificate le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

6.2 Precedenti proprietari:

, nato a

lo 06/10/1952, proprietari da data antecedente il ventennio al 22/02/1982 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe Navarra in data 01/06/1977, registrato a Licata (AG) in data 17/06/1977 ai nn. 1144 Vol. 180, trascritto a Agrigento in data 01/07/1977 ai nn. 10177/9342. L'atto si riferisce all'acquisto del terreno dove sono edificate le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. per lavori di costruzione abusiva intestata a _____ : Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 03/11/1986- n. prot. 41334. La pratica non è ancora stata definita, di conseguenza neanche l'agibilità. L'istanza di sanatoria presentata dal signor _____ si riferisce oltre che all'appartamento in oggetto, anche a quello ubicato al piano secondo, non oggetto di esecuzione immobiliare e, oggi, venduto a terzi.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 250/1000 di appartamento sito in Licata (Agrigento) frazione C/da Plaia Via Soldato Friscaro n° 8.
Composto da ingresso che da direttamente in cucina- soggiorno, piccolo disimpegno dove prospettano la camera da letto un ripostiglio e locale bagno. L'appartamento è posto al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 103,5.
Identificato al catasto fabbricati: partita 1013123 intestata a _____
26/09/1952;
17/11/1954; _____
Risulta censito all'Agenzia delle Entrate, al foglio 108 mappale 673 subalterno 2 - 4, categoria A/3, classe 1, composto da vani 3,5, posto al piano T, - rendita: € 119,30, - registrata all'UTE con la scheda 0466999.
L'edificio è stato costruito nel 1982-1985, alla data odierna il fabbricato versa in cattivo stato di conservazione e manutenzione, inoltre, alcune parti di prospetto sono allo stato grezzo e la scala che conduce anche sulla copertura a terrazza, nell'ultimo tratto è al grezzo.
L'unità immobiliare è identificata con il numero 10/A di interno, ha un'altezza interna di circa di mt 3,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente; in forza di delibera approvato con D.A. n° 150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte, e successive varianti, l'immobile è identificato nella zona CS1.



**Esecuzione Forzata N.000182/11
 UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro**

Norme tecniche ed indici: le modalità attuative di piano per la zona CS1, sono uguali a quelle indicate per la zona urbanistica C1, ed esattamente:

- estensione minima della lottizzazione: 8.000 Mq

- indici urbanistici ed edilizi :

Ivf (Indice volume fondiario) = 0,75 Mc/Mq

h.max = 7.50 mt

n. elevazioni f. t. = 2

Rc. = 0.20 mq/mq

Distanze :

dai fabbricati = 10.00 mt

dai confini del lotto = 6.00 mt

dai confini stradali = come da D.M. 1444/68 mt.

lotto minimo = 1.000 mq.

Ip. = 70 P/ha.

Destinazioni d'uso consentite: Residenziale e turistico alberghiera.

Tipologie consentite: ville singole o accorpate - plessi alberghieri

Note particolari: Ai fini della redazione dei P.A., le opere di urbanizzazione secondaria si intendono recepite, mentre le opere di urbanizzazione primaria vanno reperite in base al numero di abitanti da insediare nella misura di 10 mq per abitante (7,5 verde, 2,5 parcheggi).

Per destinazione d'uso alberghiera il valore di Ivf, sarà aumentato del 20%.

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea C.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziato	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso - soggiorno	Sup. reale netta	26,80	1,00	26,80
Disimpegno	Sup. reale netta	1,50	1,00	1,50
Camera	Sup. reale netta	15,50	1,00	15,50
Ripostiglio	Sup. reale netta	7,30	1,00	7,30
Bagno	Sup. reale netta	2,50	1,00	2,50
come	Sup. reale netta	23,30	0,30	6,99
portico	Sup. reale netta	8,60	0,30	2,58
spazio a verde	Sup. reale netta	18,00	0,15	2,70
	Sup. reale netta	103,50		65,87

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: mista, c.a. e muratura,, condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: mista, c.a. e muratura,, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: mista, c.a. e muratura,, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infilssi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

Infilssi Interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Manico di copertura:

materiale: guaina prefabbricata, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura in conci di arenaria, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna:

materiale: calcestruzzo, condizioni: scarse.

Giudice Dr. Antonella Palamara
 Perito: Arch. Giuseppe Cordaro

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
Portone di Ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.
Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da normalizzare, conformità: non a norma.
Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo perdente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, si è utilizzato il metodo sintetico in quanto maggiormente rispondente alle attuali condizioni di stima, utilizzando come parametro di riferimento il metro quadrato equivalente. Si è assunto come valore medio unitario di stima l'importo di € 700,00 (settecento/00) al mq. . Detto prezzo scaturisce dalla media di una indagine effettuata su beni aventi caratteristiche simili.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Licata (AG), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Licata (AG), Riviste specializzate di settore, internet, e mediatori locali.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso - soggiorno	26,80	€ 700,00	€ 18.760,00
Disimpegno	1,50	€ 700,00	€ 1.050,00
Camera	15,50	€ 700,00	€ 10.850,00
Ripostiglio	7,30	€ 700,00	€ 5.110,00
Bagno	2,50	€ 700,00	€ 1.750,00
corte	6,99	€ 700,00	€ 4.893,00
portico	2,58	€ 700,00	€ 1.806,00
spazio a verde	2,70	€ 700,00	€ 1.890,00
	65,87		€ 46.109,00

- Valore corpo: € 46.109,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 46.109,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 11.527,25

Riepilogo:

Giudice Dr. Antonella Palamara
Perito: Arch. Giuseppe Cordaro

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	103,5	€ 46.109,00	€ 11.527,25

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.729,09

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.244,70

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: considerata la ubicazione dell'unità immobiliare rispetto al lotto di terreno, e la ridotta superficie, si otterrebbero delle unità di modesto valore che non giustificerebbero la divisione.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 9.798,16

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 7.553,46

Relazione lotto 001 creata in data 20/01/2002
Codice documento: E002-11-000182-001

il perito
Arch. Giuseppe Cordaro



Giudice Dr. Antonella Palamara
Perito: Arch. Giuseppe Cordaro